Afficher dans le navigateur

GREENSCOPE

#59 Septembre - Octobre 2026

Votre éclairage sur l'actualité du Développement Durable par les équipes Etyo Green Insight.

3 chiffres pour décrypter l'actu



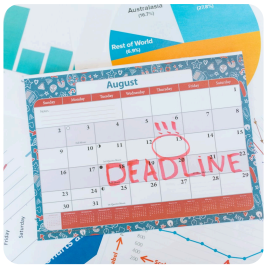
35%

des actifs analysés ESG d'un fonds ISR immobilier devraient avoir une trajectoire de décarbonation crédible d'ici 2030.



239

zones de raccordement EnR sont saturées en France métropolitaine, sur près de 2 300 étudiées.



T4. 2027

Révision prévue des nouvelles trajectoires CRREM. D'ici là, les trajectoires actuelles restent la référence.

Sources : Projet de V2 du Label ISR (septembre 2026) ; Enedis/RTE, via L'Écho du Solaire (juillet 2026) ; CRREM Foundation (juillet 2026).

VEILLE RÉGLEMENTAIRE

Évolution du DPE : accélération de l'électrification des usages

Au **1er janvier 2027**, le coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire, utilisé pour déterminer la classe énergétique du bâtiment via le DPE, va passer de **1,9 à 1,7** un an après le premier abaissement de **2,3 à 1,9.** Ces évolutions successives s'inscrivent dans une volonté de valoriser l'électrification des usages dans le bâtiment, en favorisant l'électricité au détriment des autres énergies.

Concrètement, cette évolution permet **d'améliorer artificiellement le DPE de nombreux bâtiments** sans réaliser de travaux**.** Selon les estimations annoncées, **300 000 logements** devraient voir leur note s'améliorer et sortir de

la catégorie des « passoires thermiques » (catégories F et G), sans travaux de rénovation énergétique, leur permettant ainsi de revenir sur le marché locatif.

C'est une évolution favorable pour les logements concernés, mais aussi pour accompagner le développement de solutions de chauffage moins carbonées comme les pompes à chaleur.

Il faut néanmoins garder en tête qu'une meilleure étiquette DPE **ne signifie pas nécessairement une baisse des consommations réelles** ou une amélioration du confort des occupants. **Un bâtiment mal isolé restera énergivore, même si son classement évolue.**

L'enjeu est finalement de combiner les deux approches : **améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments** tout en privilégiant des **systèmes de chauffage performants** et **moins émetteurs** de **carbone**.

Label ISR immobilier : ce que la V2 pourrait changer

Après une consultation publique menée du 23 juin au 31 juillet 2026, **le projet de V2 du label ISR (Investissement Socialement Responsable) immobilier** franchit une nouvelle étape, avec la transmission d'une proposition finale au gouvernement.
Principale nouveauté : l'obligation de définir progressivement pour les actifs du fonds **une trajectoire crédible de décarbonation sur 10 ans**, cohérente avec **les Accords de Paris**. Cette exigence pourrait notamment s'appuyer sur la **méthodologie CRREM** (Carbon Risk Real Estate Monitor) et concernerait :

- **15 % des actifs** analysés d'après la grille ESG du fonds **en 2028,**
- **25 % en 2029,**
- **et 35 % en 2030**.

Pour rappel, au moins 90 % des actifs du fonds doivent être analysés au travers d'un prisme ESG afin que celui-ci soit labellisé.
Le nouveau référentiel devrait également renforcer :

- **Le suivi annuel de la méthodologie ESG** et de ses évolutions,
- **L'encadrement de l'utilisation des indicateurs** d'émissions de GES et d'énergie,
- **La surperformance environnementale attendue** des meilleurs actifs,
- **La formalisation et la traçabilité de l'engagement** auprès des prestataires,
- **La transparence des résultats publiés.**

Date d'application :

- **Nouveaux fonds :** la V2 sera applicable 3 à 4 mois après la publication de l'arrêté par le ministre.

- **Fonds déjà labellisés :** dès le premier audit de renouvellement suivant la fin de la période de transition (1 an après la publication).

Un retour du gouvernement est attendu d'ici fin 2026 pour une application début 2027.

ACTUALITÉS



ARTICLE

Raccordement photovoltaïque : entre saturation du réseau et hausse des coûts, quels leviers pour les projets ?

Stockage, autoconsommation, écrêtement : découvrez les solutions à intégrer dès la conception pour mieux anticiper les contraintes de raccordement.

Lire l'article complet



💡Le Green Insight

de Baptiste Rollet, Renewable Energy Consultant

Face à la saturation du réseau et à la hausse des coûts de raccordement, **anticiper devient essentiel**. Il faut sécuriser le raccordement et comparer les différents modèles de valorisation (autoconsommation, stockage ou injection) dès l'étude de faisabilité pour retenir la solution la plus pertinente.

CRREM : qu'est-ce qui change avec la fin de l'EU-Project Tool ?

En quelques années, le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) s'est imposé comme outil de référence pour évaluer les risques liés aux enjeux de décarbonation des actifs immobiliers. Il compare les consommations énergétiques ainsi que les émissions carbone des bâtiments à des trajectoires de référence. On voit ainsi si l'actif risque de sortir de la trajectoire, et à partir de quand. Les investisseurs et les gestionnaires s'en servent pour orienter leurs décisions.

Jusqu'à présent, ces analyses pouvaient être réalisées à partir de l'outil Excel « EU-Project Tool », mis gratuitement à disposition par la fondation CRREM.

Depuis le 1er juillet 2026, cet outil a été retiré du site officiel. **Alors qu'est-ce que cela change concrètement ?**

Cette évolution permet de distinguer **les différents niveaux d'engagement** possibles auprès du CRREM :

📖

Utiliser librement les ressources CRREM

L'accès libre aux méthodologies, guides et données publiées pour réaliser ses analyses (recherche, reporting, aide à la décision) dans le respect des conditions d'utilisation.

✍️

Devenir License Partner

un statut destiné aux entreprises qui intègrent les trajectoires CRREM dans un produit ou une solution commerciale, notamment des logiciels, plateformes de données ou outils d'analyse.

👩‍⚖️

Devenir Accredited Service Provider (ASP)

une accréditation volontaire destinée aux cabinets de conseil et prestataires souhaitant faire reconnaître leur maîtrise de la méthodologie CRREM et leurs engagements en matière de qualité et transparence.

Le programme ASP, **lancé en août 2026**, prévoit notamment une évaluation des compétences des prestataires et la signature d'une lettre d'engagement.
Cette dernière porte sur la qualité des analyses, la transparence des hypothèses et la manière de présenter les résultats. Un point important concerne notamment les allégations formulées : **les résultats doivent décrire la performance des actifs étudiés**, sans laisser entendre qu'une accréditation garantit leur alignement avec les trajectoires CRREM.

En résumé, c'est l'outil de calcul qui change, pas les trajectoires. On peut continuer à faire des analyses CRREM avec les références actuelles en attendant leur mise à jour.

Notre principal point d'attention : **comment ces analyses sont-elles réalisées et présentées, surtout quand différents outils ou prestataires sont impliqués ?** L'année de désalignement ne dit pas tout. Les données utilisées, les hypothèses retenues et la façon de lire les résultats comptent tout autant. Deux analyses du même bâtiment peuvent aboutir à des conclusions différentes si elles ne portent pas sur le même périmètre ou ne reposent pas sur les mêmes hypothèses.

Une analyse CRREM n'a de valeur que si elle est fiable, rigoureuse et ancrée dans la réalité de l'actif étudié : **son usage, son état, ses contraintes techniques.**

ARTICLE

Friches industrielles : un gisement foncier au cœur de la réindustrialisation française

Face à la raréfaction des terrains disponibles et aux objectifs de sobriété foncière, les friches industrielles représentent un potentiel majeur pour accueillir de nouvelles activités. Dépollution, coûts, aides publiques : quels leviers pour faciliter leur reconversion ?



Lire l'article complet

Etyo Green Insight
3 rue de Stockholm, 75008, PARIS
Vous avez reçu cet email parce que vous vous êtes inscrit à notre newsletter.

Se désinscrire